立法院法制局專題研究報告　　編號：1871

本報告僅供委員參考

都市更新全案管理機構相關法制研究

法制局　李振宇　撰

中華民國 115 年 11 月

都市更新全案管理機構相關法制研究

目　次

摘　要

壹、前言.....1

貳、現行法制概況.....2

一、民間自主都市更新 2

二、都市更新會委任專業機構統籌辦理之現行規範.....3

三、都市更新事業之同意、風險控管及實施者監督機制....4

四、全案管理機構法制化 6

參、日本市街地再開發事業相關制度.....6

一、市街地再開發事業之業務代行制度.....7

二、市街地再開發事業之事業代行制度.....8

肆、問題研析與建議.....9

一、全案管理機構因委託型態不同而具不同法律地位，允宜分別規範其權限及責任.....9

二、所有權人依委託契約形成之決策機制與都市更新法定程序有別，允宜明確其決策事項及效力範圍 11

三、全案管理機構業務範圍具跨專業整合性，允宜釐清統籌管理與法定專業業務之界線.....13

四、全案管理契約兼具多元勞務內容，允宜於契約範本明定其權利義務.....15

五、全案管理契約終止與實施者地位變動恐未必同步，允宜釐清.....16

六、全案管理機構退場或更換後，允宜明定權利義務及業務資料承接機制.....17
七、全案管理服務報酬、代墊費用與法定共同負擔性質有別，允宜分別規範其計價、提列及結算.....17
八、全案管理機構財務資格與個案實施風險屬不同管制層次，允宜建立分層控管機制.....19
九、全案管理機構統籌選商如與交易相對人具利害關係，允宜建立關係揭露程序.....20
伍、結論.....21
參考文獻.....23
附錄：「都市更新全案管理機構相關法制研究」專題研究報告（初稿）座談會紀錄及參採情形 25

摘　要

都市更新事業涉及所有權人整合、規劃設計、資金融通、工程管理及權利分配等多元專業，現行都市更新條例已容許都市更新會委任專業機構統籌辦理相關業務。行政院於115年7月16日提出都市更新條例部分條文草案，擬增訂「全案管理機構」，並使其於一定條件下得成為實施者。惟全案管理機構可能分別具有都市更新會之受託人及法定實施者地位，其相關規範仍有進一步研析必要，爰本報告提出相關建議，以供本院委員問政或修法之參考。

都市更新全案管理機構相關法制研究

壹、前言

都市更新事業自土地及合法建築物所有權人意願整合開始，即涉及都市計畫、建築、地政、不動產估價、金融、信託及工程管理等多元專業。現行都市更新條例第28條[1]業規定，都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。實務上亦已有以「代理實施」方式，由都市更新會委託具有專門知識、經驗之機構協助推動都市更新[2]；相關案例並可見建築經理公司參與財務及工程管理等業務[3]。

自主都市更新推動多數面臨所有權人整合、專業能力及資金籌措等困難[4]，為強化民間參與動能、引入專業支援機制，行政院於115年7月16日提出都市更新條例部分條文修正草案（下稱行政院版都市更新條例部分條文修正草案），擬將「全案管理機構」納入法制[5]，並使所有權人得於一定條件下委託其實施都市更新事業。惟全案管理機構受都市更新會委任統籌辦理都市更新業務，或受所有權人直接委託而成為實施者，二者之權限來源及法律責任並不相同，相關規範尚存討論空間，爰本報告就相關問題進行研究並提出建議，俾供本院委員問政或修法之參考。

---

[1] 都市更新條例第 28 條規定：「都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。」。

[2] 林資雄，《都市更新事業推動中代理實施機制之研究》，國立政治大學地政學系碩士在職專班碩士論文，109 年 7 月，頁 6-3。

[3] 黃濬宇，《都市更新實施者與代理實施者角色分析之研究》，中國文化大學環境設計學院市政暨環境規劃研究所碩士論文，101 年 7 月，頁 3-37。

[4] 林資雄，同註 2，頁 2-3。

[5] 立法院第 11 屆第 5 會期第 19 次會議議案關係文書（院總第 20 號政府提案第 11022737 號），115 年 7 月 22 日印發。

貳、現行法制概況

一、民間自主都市更新

（一）自主都市更新事業之實施者

都市更新條例所稱「實施者」[6]，係指依該條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會或都市更新事業機構。民間辦理都市更新時，得由所有權人委託都市更新事業機構實施，亦得由所有權人自行組織都市更新會辦理。同條例第27條規定[7]，逾7人之土地及合法建築物所有權人依相關規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會、訂定章程並申請主管機關核准；都市更新會並具有法人地位。

（二）自主都市更新事業實施方式

民間自主都市更新之制度意義，在於使更新單元內所有權人得透過都市更新會形成共同意思，再由都市更新會以實施者身分對外辦理都市更新事業。惟都市更新從前期可行性評估、所有權人整合至事業計畫、權利變換、融資、施工及產權登記，涉及多項專業，都市更新會本身未必具有足夠人力及技術能力。

依某地方政府113年度研究[8]，所受理案件都市更新會遭遇之實務困

[6] 都市更新條例第 3 條規定：「本條例用詞，定義如下：……六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。……」。

[7] 都市更新條例第 27 條規定：「逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：一、都市更新會之名稱及辦公地點。二、實施地區。三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。四、有關會務運作事項。五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。六、其他必要事項（第 1 項）。前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之（第 2 項）。」。

[8] 蕭志民、潘心婕、邱偉寧，《新北市都市更新會運作困境及推動策略之研究》，新北市政府 113 年自行研究報告，114 年 5 月，頁 5-6。

難，包括所有權人對都市更新利益之期待差異、住戶間信任、籌措資金、都市更新會專業能力不足，以及徵選專業技術團隊時對業務範疇與費用負擔認知不一等。該研究並指出，都市更新事業橫跨都市計畫、建築設計、估價、財務、法律及地政等專業分工，亦須規劃或顧問公司予以通盤規劃及整合所有權人意見，故專業技術為都市更新案成敗關鍵之一。綜合前開所述，現行自主更新雖以都市更新會為法定實施者，實務執行仍高度仰賴以委任方式引入之外部專業機構[9]。

實務上，現行民間自主都市更新法制係以「所有權人組織都市更新會自行實施」及「委託都市更新事業機構實施」為主要路徑[10]。為兼顧所有權人自主推動都市更新及引進專業服務之需求，另發展出由專業機構協助推動之代理實施方式。有研究依實務運作情形，將代理實施區分為二種類型[11]：其一，由土地及合法建築物所有權人先組織都市更新會，再由都市更新會依都市更新條例第28條委任具有都市更新專門知識及經驗之機構推動都市更新事業，此時都市更新會仍為實施者，受任機構則居於代理實施者之地位；其二，土地及合法建築物所有權人未成立都市更新會，而直接委託具有專門知識及經驗之機構擔任實施者，協助整合及推動更新事務，並辦理相關法定程序。

二、都市更新會委任專業機構統籌辦理之現行規範

（一）委任關係之定性、法律效果及業務範圍

民法第528條規定，稱委任者，謂當事人約定一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；另依同法第529條，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約種類者，適用關於委任之規定。現行都市更新條

[9] 黃濬宇，同註 3，頁 3-33 至 3-34。
[10] 江中信，《都市更新叢書Ⅰ－都更新事業計畫》第 1 版，詹氏書局，111 年 8 月，頁 30。
[11] 林資雄，同註 2，頁 3-1 至 3-4、3-22、頁 6-6 至 6-7。

例第28條即以民法委任作為都市更新會委任專業機構之基本法律關係。

都市更新條例第28條條文並未規定因專業機構接受委任即取代都市更新會而取得實施者資格，爰現行法，都市更新會仍係法定實施者，受任專業機構所能從事之事務及其權限，原則上仍應依都市更新會委任契約及相關法令決定。至所謂專業機構統籌辦理都市更新業務實際涵蓋事項，法律尚無逐一列舉。受託服務事項包括整合專業團隊之行政作業、都市更新或危老程序申請、財務管理及稽核、協助融資及信託、協助發包及施工、驗收、銷售、產權登記及交屋等[12]。

（二）受任機構之選任或解任

有論者指出[13]，依都市更新會設立管理及解散辦法第10條，選任或解任統籌處理都市更新業務之機構屬會員大會特別決議事項。

三、都市更新事業之同意、風險控管及實施者監督機制

（一）都市更新事業計畫之法定同意比例

都市更新可能對所有權人之財產權及居住安排產生重大影響，都市更新條例因此分別就事業計畫報核、公開展覽、公聽會、審議及所有權人同意比例設有規定。都市更新條例第37條規定[14]，實施者擬訂或變更都

[12] 蔡志揚，「都更合全案管理契約與爭議」簡報，中華民國建築經理商業同業公會講習會，114年9月26日，頁9，網址： https://www.rema.org.tw/data/20250926.pdf，最後瀏覽日期：115年8月15日。

[13] 黃雍晶，「更新會簽約注意事項」簡報，理律法律事務所，頁18-19，113年11月16日，網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/Uploads/archive/file/2.%E6%9B%B4%E6%96%B0%E6%9C%83%E7%B0%BD%E7%B4%84%E6%B3%A8%E6%84%8F%E4%BA%8B%E9%A0%85.pdf，最後瀏覽日期：115年8月15日。

[14] 都市更新條例第37條規定：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。二、依第二十二條規定辦理者：（一）依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物

市更新事業計畫報核時，依不同辦理類型，須取得一定比例之私有土地及合法建築物所有權人數與面積同意；其功能係作為都市更新事業計畫進入核定程序之法定要件。

（二）財務及履約風險控管工具

都市更新事業計畫以重建方式辦理者，其實施風險控管方案得採不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體連帶保證協定或其他經主管機關同意之方式[15]。

（三）實施者之平時監督與違規處置

實施者之行政監督方面，都市更新條例第75條[16]規定都市更新事業計畫核定後，主管機關得隨時或定期檢查實施者執行情形；同法第76條並就擅自變更事業計畫、業務廢弛或事業及財務有嚴重缺失等情形，授權主管機關命改善、勒令停止營運並限期清理，必要時，並得派員監管、代管或為其他必要處理，不遵命令者並得撤銷更新核准及強制接管。據

所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。（二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意（第 1 項）。前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定（第 2 項）。都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同（第 3 項）。各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意（第 4 項）。」。

[15] 都市更新條例第 36 條規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：……二十、實施風險控管方案……（第 1 項）。……都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式（第 3 項）。」。

[16] 都市更新條例第 75 條規定：「都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。」；第 76 條規定：「前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。二、業務廢弛。三、事業及財務有嚴重缺失（第 1 項）。實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之（第 2 項）。」。

主管機關指出[17]，第75條及第76條已有實施者監督管理機制；至於個案退場程序、權利義務銜接及相關契約履行事項，仍應依契約約定及相關法令處理。

四、全案管理機構法制化

行政院版都市更新條例部分條文修正草案第3條增訂全案管理機構之定義，並將其納入實施者類型；行政院版都市更新條例部分條文修正草案第22條及第28條則調整民間自主更新之推動方式，使全案管理機構除得受都市更新會委託統籌辦理都市更新業務外，另於符合法定條件時，得受土地及合法建築物所有權人委託實施都市更新事業[18]。

依行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條規定，全案管理機構應為依都市更新條例第30條設立之專責法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力、配置相關專業人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通等義務；其資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項，授權中央主管機關定之。

參、日本市街地再開發事業相關制度

日本市街地再開發事業除由施行者自行辦理外，實務上發展由民間事業者受託辦理相關業務之「業務代行」方式；日本都市再開發法第112條以下另就原施行者難以繼續事業時，設有由地方公共團體依法辦理之「事業代行」制度。二者雖名稱相近，惟成立基礎及制度功能有所不同，茲分述如下。

[17] 陳韋佑，《都市更新條例部分條文修正草案評估報告（編號：1990）》，立法院法制局，115年8月，頁44-45。
[18] 行政院，同註5。

一、市街地再開發事業之業務代行制度

日本建設省為運用民間事業者之資金、經驗及技術能力，於1996年[19]發布業務代行相關通知，並以全國市街地再開發協會所訂「組合施行市街地再開發事業業務代行模型契約」及其解說[20]，作為市街地再開發事業採行業務代行之參考。業務代行係由市街地再開發事業之施行者或施行預定者，基於委託關係，由民間事業者代行事業推進相關業務，並區分為一般業務代行及特定業務代行；前者原則不包含工程施工及最終取得保留樓地板之義務，後者則包括工程施工，並負擔最終取得保留樓地板之義務。

依模型契約解說[21]，業務代行內容得包括組合事務、組合設立及解散、權利人協調、事業推進、資金及管理營運計畫、權利變換計畫、調查測量、設計、工程監理及施工等事項。惟業務代行者應依組合等意思決定機關之決定辦理，組合與業務代行者並應相互協力，顯示再開發組合雖得將相當範圍之專業事務委由民間機構辦理，事業意思形成仍由施行者掌握。

模型契約並就受託者之注意及報告義務、契約解除、契約期間及地位承接等事項設有規範。其中，準備組合轉為正式再開發組合後，原業務代行契約之權利義務得由成立後之組合承接；另考量再開發組合成立後已取得施行者地位及事業涉及關係權利人權益，契約解說對於無正當理由之單方解除亦採較為審慎之態度。由此觀察，日本業務代行制度除界定受託業務範圍外，亦藉由模型契約處理施行者意思決定、受託者義

[19] 本報告有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。
[20] 公益社団法人全国市街地再開発協会網站，組業務代行方式の概要，網址：https://www.uraja.or.jp/support/daiko/，最後瀏覽日期：115 年 8 月 3 日。
[21] 公益社団法人全国市街地再開発協会網站，組合施行市街地再開発事業における業務代行モデル契約，網址：https://www.uraja.or.jp/support/daiko/，最後瀏覽日期：115 年 8 月 3 日。

務及契約存續等事項。

二、市街地再開發事業之事業代行制度

日本都市再開發法第112條至第118條另定市街地再開發事業之「事業代行」。依同法第112條規定[22]，個人施行者、再開發組合或再開發會社因事業現況或其他情事，有難以繼續實施事業之虞，且依通常監督處分仍無法確保事業遂行時，都道府縣知事得決定開始事業代行；依同法第114條[23]，事業代行者原則為都道府縣知事，亦得依法由市町村長擔任。

事業代行開始公告後，依日本都市再開發法第115條規定[24]，個人施行者之業務執行及相關財產管理、處分權限，以及再開發組合或再開發會社之代表、業務執行及財產管理、處分權限，於事業代行終了公告前專屬於事業代行者。此外，同法第116條並容許地方公共團體於一定情形就組合之債務提供保證，以維持事業續行。

依日本都市再開發法第117條規定[25]，原施行者已無難以繼續事業之

[22] 日本都市再開発法第 112 條規定：「都道府県知事は、第一種市街地再開発事業について、個人施行者、組合又は再開発会社の事業の現況その他の事情により個人施行者、組合又は再開発会社の事業の継続が困難となるおそれがある場合において、第百二十四条第三項、第百二十四条の二から第百二十五条の二までの規定による監督処分によつては個人施行者、組合又は再開発会社の事業の遂行の確保を図ることができないと認めるときは、事業代行の開始を決定することができる。」，網址：https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000038?occasion_date=20240418&utm。

[23] 日本都市再開発法第 114 條規定：「事業代行者は、都道府県知事とする。ただし、都道府県知事は、個人施行者、組合又は再開発会社の施行地区を管轄する市町村長と協議して、当該市町村長を事業代行者と定めることができる。」，網址：https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000038?occasion_date=20240418&utm。

[24] 日本都市再開発法第 115 條規定：「事業代行開始の公告があつたときは、個人施行者の事業にあつては業務の執行並びに当該業務に係る財産の管理及び処分をする権限は、組合又は再開発会社の事業にあつては組合又は再開発会社の代表、業務の執行並びに財産の管理及び処分をする権限は、事業代行終了の公告があるまでの間、事業代行者に専属する。」，網址：https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000038?occasion_date=20240418&utm。

[25] 日本都市再開発法第 117 條第 1 項規定：「事業代行者は、個人施行者、組合又は再開発会社の事業の継続が困難となるおそれがなくなつたとき、又は第百一条第一項の規定による登記が完了したときは、都道府県知事にあつては事業代行終了の旨を公告し、市町村長にあつてはその旨を都道府県知事に通知しなければならない。」、第 3 項規定：「個人施行者、組合又は再開発会社は、事業代行終了の公告後遅滞なく、その財産の処分及び債務の弁済に関する計画を作成して事業代行者であつた者の承認を求めなければならない。」，網址：https://laws.e-gov.go.jp/law/344AC0000000038?occasion_d

虞，或完成法定登記時，應終止事業代行；事業代行終了公告後，原施行者並應製作財產處分及債務清償計畫，取得原事業代行者之承認。

肆、問題研析與建議

一、全案管理機構因委託型態不同而具不同法律地位，允宜分別規範其權限及責任

論者認「代理實施」實務上分二種態樣[26]：由都市更新會委託專業機構代為推動，或由所有權人不組織都市更新會、逕行委託專業機構擔任實施者；並具體建議修正現行都市更新條例第28條，將土地及合法建築物所有權人納入得為委託之主體，以填補後者欠缺法源之空缺。行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條第1項及第4項，已分別回應前開建議：第1項增訂逾半數所有權人得逕行委託全案管理機構實施都市更新事業之依據，第4項則保留由所有權人組織都市更新會、再委託全案管理機構統籌辦理業務之既有模式[27]。

惟前開二種型態雖均以「全案管理機構」為名，其在都市更新法制上之地位及權利義務來源並不相同：於都市更新會自行實施之型態，都市更新會仍為實施者，全案管理機構僅係依委託契約辦理相關業務之受任人；如依行政院版都市更新條例部分條文修正草案由所有權人直接委託全案管理機構實施都市更新事業，該機構除與委託人間具有契約關係外，並將取得行政院版都市更新條例部分條文修正草案所定實施者地位，其實施都市更新事業所涉事業計畫、權利變換及主管機關監督等事項，尚須適用都市更新條例有關實施者之規範。有論者指出[28]，如由全案

ate=20240418&utm。

[26] 林資雄，同註 2，頁 5-16、6-3。

[27] 行政院，同註 5。草案第 28 條規定：「逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業（第 1 項）、……土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務（第 4 項）。」。

[28] 蔡志揚，同註 12，頁 9。

管理機構擔任實施者，可能透過其與地主間之契約建構「地主組織」，並約定其組成、權限及議決方式；惟未參與簽約之地主，並無法源使其受該契約所形成決策之拘束。此外，逾半數所有權人委託之全案管理機構與現行都市更新機制，以及全案管理機構與都市更新會間「如何競合」[29]，容有進一步釐清之必要。

準此，行政院版都市更新條例部分條文修正草案雖已於條文層次區分二種委託型態，惟就其各自所生委託事項範圍、意思決定權限、報告義務及責任歸屬等具體內容，尚未依二者法律關係之差異分別規範，致實務適用尚存疑義。於都市更新會委託型態，全案管理機構之權限應以都市更新會委託事項為限，其對外行為之法律效果仍歸屬都市更新會，主管機關之監督對象亦應為身兼實施者之都市更新會；於所有權人逕行委託型態，全案管理機構本身即為都市更新事業之權責主體，其意思決定、資訊揭露及報告義務，應直接對委託之所有權人及主管機關負責，監督密度亦應相應提高。至二者「如何競合」，倘同一更新單元內已由都市更新會擔任實施者，是否仍容許逾半數所有權人另行委託全案管理機構取代之，其優先順序、原更新會既有程序之延續或終止，以及雙軌併行時之退場銜接機制，允宜明定之。

爰建議未來全案管理機構制度及其相關命令，允宜明確區分「都市更新會為實施者、全案管理機構受託統籌辦理」與「全案管理機構依法取得實施者地位」二種型態，並依其法律地位分別就委託事項範圍、意

[29] 基隆市地政士公會網站，〈內政部召開都市更新條例部分條文修正草案相關機關研商會議暨公聽會紀錄〉，115 年 3 月 30 日，網址：https://keelungland.org.tw/wp-content/uploads/2026/05/050-%E8%BD%89%E7%9F%A5-%E6%AA%A2%E9%80%81%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8115%E5%B9%B43%E6%9C%8830%E6%97%A5%E5%8F%AC%E9%96%8B%E9%83%BD%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0%E6%A2%9D%E4%BE%8B%E9%83%A8%E5%88%86%E6%A2%9D%E6%96%87%E4%BF%AE%E6%AD%A3%E8%8D%89%E6%A1%88%E7%9B%B8%E9%97%9C%E6%A9%9F%E9%97%9C%E7%A0%94%E5%95%86%E6%9C%83%E8%AD%B0%E6%9A%A8%E5%85%AC%E8%81%BD%E6%9C%83%E6%9C%83%E8%AD%B0%E7%B4%80%E9%8C%84%E4%B8%80%E4%BB%BD%E3%80%82.pdf，頁 101。

思決定權限、資訊及報告義務、責任歸屬與主管機關監督密度等事項妥為規範；於同一更新單元內二種型態可能先後或併行時，並宜明定其優先順序及銜接機制。都市更新事業計畫及相關契約文件，亦宜明確揭示全案管理機構係以何種身分參與都市更新事業，以減少權利義務關係不明所生爭議。

二、所有權人依委託契約形成之決策機制與都市更新法定程序有別，允宜明確其決策事項及效力範圍

依都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定[30]，訂定或變更章程、會員權利義務、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案，以及議決權利變換估價條件及評定方式等事項，均須經法定比例會員同意。值此，於都市更新會擔任實施者之現行架構下，涉及組織運作及會員重要權益之事項，係透過會員大會形成集體意思，而非概括交由受託專業機構決定。

行政院版都市更新條例部分條文修正草案另增訂由逾半數所有權人直接委託全案管理機構實施都市更新事業之方式。依該草案第28條之立法說明，所有權人之「共識形成及決策運作」，得由委託契約約定召開相關會議辦理，相關委託事項、決策方式等並擬透過後續子法及都市更新作業手冊予以規範[31]。雖該草案第28條第3項[32]明文授權中央主管機關訂定子法，惟其主要為全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條

[30]都市更新會設立管理及解散辦法第 10 條規定：「 會員大會之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。但下列各款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之：一、訂定及變更章程。二、會員之權利及義務。三、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。四、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。五、議決權利變換估價條件及評定方式。六、理事及監事之選任、改選或解任。七、都市更新會之解散。八、清算之決議及清算人之選派。」。

[31] 行政院，同註 5，頁 6。

[32] 行政院，同註 5。頁 6。

件、監督管理及其他相關事項；至所有權人依委託契約形成之決策機制，其組成、重大決策事項、決議方式及與全案管理機構執行權限之關係，則尚待後續制度具體化。因而，修法研議過程中，財團法人都市更新研究發展基金會提出[33]，現況有部分社區不願成立更新會，而傾向由所有權人直接委託全案管理機構，惟修正草案尚未明確建立此類情形下所有權人與全案管理機構間之管理機制；其並認為，不宜僅依雙方私人契約達成管理全案管理機構之目的，建議提供較明確之法令授權規範。

另行政院版都市更新條例部分條文修正草案係以「逾半數」所有權人委託作為全案管理機構實施都市更新事業之基礎，故更新單元內仍可能存在未參與委託之所有權人。有論者認[34]，如由全案管理機構擔任實施者，實務上可能透過全案管理機構與地主間之契約，建構類似都市更新會之「地主組織」，並於契約中約定其組成、權限、開會及議決等事項；惟非屬已簽約之地主，並無法源使其受該契約所形成決策之拘束。此類依私人契約形成之決策機制，原則上係調整契約當事人與全案管理機構間之權利義務；至未參與委託所有權人，仍屬更新單元內之權利人，其後續參與、同意及程序保障，仍應依都市更新條例第32條、第33條及第37條[35]等法定程序辦理。

---

[33] 財團法人都市更新研究發展基金會，同註 29，頁 22。

[34] 蔡志揚，同註 12。

[35] 都市更新條例第 32 條規定：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同（第 1 項）。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見（第 2 項）。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日（第 3 項）。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽（第 4 項）。依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法

準此，所有權人依委託契約所形成決策之效力與都市更新法定程序之法律效果不宜混同，亦不宜僅因部分所有權人依委託契約形成決議，即認其得取代法定同意比例、公聽會、公開展覽、意見陳述或聽證等程序。

綜上，建議主管機關允宜明確區分所有權人依委託契約形成之內部決策與都市更新法定程序，並就重大事項之決策主體、決議方式及效力範圍予以規範。

三、全案管理機構業務範圍具跨專業整合性，允宜釐清統籌管理與法定專業業務之界線

行政院版都市更新條例部分條文修正草案第3條第6款，將全案管理機構定義為「受都市更新會委託統籌辦理都市更新業務或受土地及合法

建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制（第 5 項）。……」、第 33 條規定：「各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：一、於計畫核定前已無爭議。二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意（第 1 項）。不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序（第 2 項）。」、第 37 條規定：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。二、依第二十二條規定辦理者：(一)依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意（第 1 項）。前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定（第 2 項）。都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同（第 3 項）。各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意（第 4 項）。」。

建築物所有權人委託實施都市更新事業之機構」；其立法說明並指出，全案管理機構係以所有權人主導為核心，由具專業能力之法人或機構提供都市更新事業之整體規劃、協調及管理服務。行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條第2項另要求全案管理機構配置相關專業人員，第3項並將專業人員應備條件及監督管理等事項授權中央主管機關另訂子法[36]。準此，行政院版都市更新條例部分條文修正草案係從機構整體專業能力及統籌管理功能建構全案管理制度，惟並未於法律中逐項列舉其得直接執行之具體專業業務。

全國建築師公會曾於行政院版都市更新條例部分條文修正草案研議過程中指出[37]，所列調查規劃設計及工程監造等事項，是否與建築師、技師等專門職業人員既有業務發生重疊或競合，宜予釐清。另有論者認[38]，實務上全案管理業務可概分為「行政」、「財務」及「營建」等面向，並特別就「工程監造」用語提出，為免產生監造權限爭議，宜以「管理」取代。行政院版都市更新條例部分條文修正草案第3條嗣不再逐項列舉前開業務，改採「統籌辦理都市更新業務」及「實施都市更新事業」之概括定義；惟條文改採概括定義後，全案管理機構具體業務與既有專門職業法規如何銜接，仍有進一步明確化之必要。

全案管理機構所稱「統籌」、「整體規劃」或「管理」，主要係對都市更新事業各階段及不同專業者進行整合協調；如具體工作另屬法律明定應由建築師[39]、技師[40]或其他專門職業人員辦理之設計、監造、簽證等事

[36] 行政院， 同註 5。
[37] 全國建築師公會，同註 29，頁 18。
[38] 蔡志揚，「自主都更全案管理機構」的虛與實，國立政治大學不動產研究中心，115 年 7 月 8 日，網址：https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607082131984#_ftn11，最後瀏覽日期：115 年 8 月 15 日。
[39] 建築法第 13 條規定：「本法所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限。但有關建築物結構及設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任（第 1 項）。……」。
[40]技師法第 13 條規定：「技師得受委託，辦理本科技術事項之規劃、設計、監造、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、製造、保養、檢驗、計畫管理及與本科技術有關之事務（第 1 項）。……」。

項，仍應由具法定資格者依各該專業法規辦理。全案管理機構就此等事項僅得居於委託、協調之地位，尚不得以自身名義執行或逕予簽證。全案管理機構依法配置專業人員，亦宜與該等專門職業人員依法所負之專業責任分別觀察，以避免因機構整合功能而模糊個別專業者之法定權限及責任。

準此，後續全案管理機構相關規範，允宜就其「統籌管理事項」與「依法應由專門職業人員執行之事項」建立明確分工，並就前開用語爭議一併處理：屬專業團隊整合、進度協調、文件彙整、財務及行政管理、選商協助等事務，得依全案管理機構之受託範圍辦理，並宜於相關規範用語上明確以「管理」或「協調」表述，避免使用「監造」等法律已明定專屬建築師、技師之用詞；至依法須由建築師、技師或其他專業人員負責之設計、監造、簽證、估價或其他專門業務，則應依各該專業法規辦理，並明確區分全案管理機構之契約管理責任與專業人員之法定執業責任。爰建議主管機關訂定相關規範時，除規定全案管理機構應配置之專業人員及資格條件外，並宜明定其得統籌之業務範圍、專業事項之委託及責任分工方式，且於規範用語上避免採用專屬專門職業之法定用詞，以避免「全案管理」之概念被解讀為得取代現行專門職業法制，並兼顧專業整合效率及工程品質。

四、全案管理契約兼具多元勞務內容，允宜於契約範本明定其權利義務

現行都市更新條例第28條規定，都市更新會得依民法委託具有都市更新專門知識、經驗之機構統籌辦理都市更新業務。有論者認[41]，其服務內容可能包括行政作業、財務管理及稽核、融資與信託協助、營建管理、發包與驗收、銷售、產權登記及交屋等事項，並將服務費用、契約

[41] 蔡志揚，同註 12，頁 5。

責任、契約期間及終止等納入契約內容；其並指出，委託重在「事務之處理」，承攬重在「一定工作之完成」，全案管理契約因服務內容多元，可能涉及委託與承攬混合契約之法律適用問題。

爰建議主管機關未來研訂全案管理契約範本時，允宜明確記載契約目的、主要給付義務、各階段受託事項、應否完成特定成果及其確認方式、受託人之報告與接受指示義務、報酬計算及支付條件，以及契約終止與未完成事項之處理方式。

五、全案管理契約終止與實施者地位變動恐未必同步，允宜釐清

有論者認[42]，全案管理機構與地主間簽訂之全案管理契約，依司法實務見解，通常認為係屬民法委任契約之性質，然而，依據民法第549條規定[43]，當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，司法實務見解認為委任契約之成立，係以相互之信用關係為基礎，以其信用動搖，即可由一方之意思將受任人解除，而不問有無相反之約定。於當事人為終止之意思表示時，不論其所持理由為何，均應發生終止之效力，從而，民法委任關係實際上不甚穩定，明顯不如合建之法律關係，實務上即有不少全案管理的案例，均係因與地主發生細故爭執，喪失地主信賴關係，進而引發地主對全案管理機構解約之爭議；其並進一步提出，全案管理機構擔任實施者之委託關係如經多數地主終止，主管機關究應如何看待其報核申請是否仍然有效，尚待實務驗證。

行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條第1項係以逾法定比例所有權人之委託作為全案管理機構實施都市更新事業之基礎；行政院

[42] 蔡志揚，同註 38。
[43] 民法第 549 條規定：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約（第 1 項）。當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終止契約者，不在此限（第 2 項）。」。

版都市更新條例部分條文修正草案第76條[44]並另就實施者違規時之資格廢止、都市更新事業核准之處理及後續輔導設有規範。準此，私法上委任契約終止與都市更新法上實施者地位變動，尚難逕予等同。委任關係終止後，全案管理機構何時不再具有實施者地位、是否須通知主管機關或辦理實施者變更，以及已進行之法定程序如何處理，均有進一步釐清之必要。

六、全案管理機構退場或更換後，允宜明定權利義務及業務資料承接機制

現行都市更新條例第75條、第76條[45]已就都市更新事業計畫核定後之實施者執行情形，設有主管機關檢查、命令改善、停止營運、派員監管、代管及其他必要處理等監督機制。

惟全案管理機構如於都市更新事業進行中退場或更換，除實施者資格及主管機關監督外，原已形成之契約關係、行政程序相關資料及各項業務成果如何承接，仍涉及事業持續性問題。爰此問題不宜僅由是否另行選任新機構，而應進一步處理原全案管理機構所形成之權利義務及業務成果，如何由後續實施者或受託機構承接。

七、全案管理服務報酬、代墊費用與法定共同負擔性質有別，允宜分別規範其計價、提列及結算

有論者指出[46]，「代理實施」係「只收取固定的服務費，不參與重建後地主權益分配」之運作方式；另就自主更新之前期資金，則指出前期

[44] 行政院，同註 5。
[45] 都市更新條例第 75 條規定：「都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。」、第 76 條規定：「前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。二、業務廢弛。三、事業及財務有嚴重缺失（第 1 項）。……」。
[46] 林資雄，同註 2，頁 3-3、3-15。

作業費包括建築師、估價、代書、鑽探、鑑界、測量及規劃等費用，實務上可能由代理實施者先行代墊，於銀行貸款核撥後取回，並認相關符合都市更新事業所需之專業費用得納入財務計畫及權利變換共同負擔。

按現行都市更新條例第51條規定[47]，實施權利變換時，工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及其他法定項目，由實施者先行墊付，經主管機關核定後，再依規定計算土地所有權人之共同負擔。都市更新權利變換實施辦法第19條[48]並進一步界定各項費用，其中「管理費用」包括為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。據此，共同負擔係法定費用項目經主管機關核定後所形成之成本分攤結果；至「代墊」則係費用支付時點及資金來源之安排，兩

[47] 都市更新條例第 51 條規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納（第 1 項）。前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之（第 2 項）。權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費（第 3 項）。……」。

[48] 都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定：「本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：一、原有公共設施用地：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內依都市計畫劃設之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，業經各直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所取得所有權或得依法辦理無償撥用者。二、未登記地：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內尚未依土地法辦理總登記之土地。三、得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：指都市更新事業計畫核定發布實施日權利變換地區內實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之得無償撥用取得之公有土地。四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。七、管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。八、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費（第 1 項）。……」。

者並非相同概念。同理，全案管理機構依契約取得之服務報酬，是否得全部或一部列入共同負擔，仍應視其實際服務內容是否符合前開法定費用項目及核定要件而定，不能僅依契約所使用之「服務費」、「管理費」或其他名稱判斷。

爰建議全案管理契約中允宜明確記載全案管理服務事項、報酬計算基準、付款階段，以及代墊費用之項目、憑證、返還時點與未成案時之負擔方式；至擬列入共同負擔之費用，仍應依都市更新條例第51條及相關命令所定項目與審議程序辦理。如此可避免因契約名稱或付款方式不同，混淆私人契約報酬與法定共同負擔之法律性質，並有助於契約終止或機構更換時，就已完成服務、實際代墊及依法核定之共同負擔分別辦理結算。

八、全案管理機構財務資格與個案實施風險屬不同管制層次，允宜建立分層控管機制

行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條第2項規定，全案管理機構應具備相當財務能力及配置相關專業人員；同條第3項並就其資格、財務能力、專業人員應備條件及監督管理等事項，授權中央主管機關另訂子法。行政院版都市更新條例部分條文修正草案所要求之「相當財務能力」，係作為全案管理機構進入制度及接受監督之資格條件，尚不宜逕與都市更新個案所需之全部開發資金相提並論。

另一方面，現行都市更新條例第36條第1項、第3項[49]所定財務計畫及

[49]都市更新條例第 36 條規定：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：一、計畫地區範圍。二、實施者。三、現況分析。四、計畫目標。五、與都市計畫之關係。六、處理方式及其區段劃分。七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。十、都市設計或景觀計畫。十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。十二、實施方式及有關費用分擔。十三、拆遷安置計畫。十四、財務計畫。十五、實施進度。十六、效益評估。十七、申請獎勵項目及額度。十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。二十、實施

實施風險控管方案，其規範對象係特定都市更新事業能否獲得資金並持續完成之個案風險，與行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條所稱全案管理機構本身是否具備相當財務能力，規範功能並不相同。惟二者亦非截然分離：如全案管理機構僅受都市更新會委託統籌辦理業務，都市更新會仍為法定實施者，個案財務計畫及實施風險控管原則上仍係實施者依法應處理之事項；如依行政院版都市更新條例部分條文修正草案由全案管理機構直接取得實施者地位，則該機構除須符合行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條所定財務資格外，並同時以實施者身分負擔都市更新條例第36條所定個案財務計畫、資訊揭露及實施風險控管義務。此正與前述不同委託型態所生法律地位差異相互呼應。

準此，全案管理機構之財務監理宜區分「機構本身之財務資格」與「擔任實施者時之個案實施風險」兩項規範功能，並依其參與型態及實際負擔予以設計。爰建議中央主管機關後續依行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條第3項授權訂定財務能力標準時，宜著重全案管理機構本身是否具有持續執行受託業務及履行其依法或依契約所負財務義務之能力；至個案實施風險，仍依第36條財務計畫及風險控管機制辦理，以避免財務資格與個案風險控管相互取代或脫漏。

九、全案管理機構統籌選商如與交易相對人具利害關係，允宜建立關係揭露程序

依行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條第2項規定，全案管理機構負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。全案管理機構如不參與出資及分潤，應「避免利益衝突，維持公正立場」，在工程發

風險控管方案。二十一、維護管理及保固事項。二十二、相關單位配合辦理事項。(第 1 項)。……都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：一、不動產開發信託。二、資金信託。三、續建機制。四、同業連帶擔保。五、商業團體辦理連帶保證協定。六、其他經主管機關同意或審議通過之方式（第 3 項）。」。

包、品質控管及財務稽核上宜維持相對獨立之角色[50]。

行政院行政院版都市更新條例部分條文修正草案既已建立誠信經營及資訊揭露之原則，後續重點宜在於如何使其於全案管理機構統籌選商時具體落實。爰建議主管機關於相關命令、契約範本或作業規範中視全案管理機構實際參與之業務，明定其與設計、估價、營造、融資、信託及其他主要交易相對人間重要利益關係之揭露方式為適當規範。

伍、結論

為使都市更新全案管理機構制度運作順暢及法制化，本報告提出相關建議，以供本院委員問政或修法之參考：

一、全案管理機構因委託型態不同而具不同法律地位，允宜分別規範其權限及責任。

二、所有權人依委託契約形成之決策機制與都市更新法定程序有別，允宜明確其決策事項及效力範圍。

三、全案管理機構業務範圍具跨專業整合性，允宜釐清統籌管理與法定專業業務之界線。

四、全案管理契約兼具多元勞務內容，允宜於契約範本明定其權利義務。

五、全案管理契約終止與實施者地位變動恐未必同步，允宜釐清。

六、全案管理機構退場或更換後，允宜明定權利義務及業務資料承接機制。

七、全案管理服務報酬、代墊費用與法定共同負擔性質有別，允宜分別規範其計價、提列及結算。

[50] 中華民國建築經理商業同業公會全國聯合會，同註 29，頁 12。

八、全案管理機構財務資格與個案實施風險屬不同管制層次，允宜建立分層控管機制。

九、全案管理機構統籌選商如與交易相對人具利害關係，允宜建立關係揭露程序。

參考文獻

一、政府出版品

1.陳韋佑，《都市更新條例部分條文修正草案評估報告（編號：1990）》
2.》，立法院法制局，115 年 8 月。
3.蕭志民、潘心婕、邱偉寧，〈新北市都市更新會運作困境及推動策略之研究〉，《新北市政府 113 年自行研究報告》，114 年 5 月。

二、書籍

1.江中信，《都市更新事業計畫》，初版，詹氏書局，111 年 8 月。
2.江中信，《都市更新權利變換》，初版，詹氏書局，111 年 8 月。
3.江中信，《都市更新公共利益》，初版，詹氏書局，111 年 8 月。

三、期刊論文

1.林資雄，《都市更新事業推動中代理實施機制之研究》，國立政治大學地政學系碩士在職專班碩士論文，109 年 7 月。
2.黃濬宇，《都市更新實施者與代理實施者角色分析之研究》，中國文化大學環境設計學院市政暨環境規劃研究所碩士論文，101 年 7 月。

四、網路資源

1.黃雍晶，「都市更新合建契約注意事項」，理律法律事務所，113 年 11 月 16 日，網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw/Uploads/archive/file/1131116-002%20%E9%83%BD%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0%E5%90%88%E5%BB%BA%E5%A5%91%E7%B4%84%E6%B3%A8%E6%84%8F%E4%BA%8B%E9%A0%85.pdf，最後瀏覽日期：115 年 8 月 15 日。
2.基隆市地政士公會網站，〈內政部召開都市更新條例部分條文修正草案相關機關研商會議暨公聽會紀錄〉，115 年 3 月 30 日，網址：https://

keelungland.org.tw/wp-content/uploads/2026/05/050-%E8%BD%89%E7%9F%A5-%E6%AA%A2%E9%80%81%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8115%E5%B9%B43%E6%9C%8830%E6%97%A5%E5%8F%AC%E9%96%8B%E9%83%BD%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0%E6%A2%9D%E4%BE%8B%E9%83%A8%E5%88%86%E6%A2%9D%E6%96%87%E4%BF%AE%E6%AD%A3%E8%8D%89%E6%A1%88%E7%9B%B8%E9%97%9C%E6%A9%9F%E9%97%9C%E7%A0%94%E5%95%86%E6%9C%83%E8%AD%B0%E6%9A%A8%E5%85%AC%E8%81%BD%E6%9C%83%E6%9C%83%E8%AD%B0%E7%B4%80%E9%8C%84%E4%B8%80%E4%BB%BD%E3%80%82.pdf，最後瀏覽日期：115 年 8 月 15 日。

3. 蔡志揚，「都更合全案管理契約與爭議」簡報，中華民國建築經理商業同業公會講習會，114 年 9 月 26 日，網址：https://www.rema.org.tw/data/20250926.pdf，最後瀏覽日期：115 年 8 月 15 日。

4. 蔡志揚，「自主都更全案管理機構」的虛與實，國立政治大學不動產研究中心，115 年 7 月 8 日，網址：https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2607082131984#_ftn11，最後瀏覽日期：115 年 8 月 15 日。

附錄：「都市更新全案管理機構相關法制研究」專題研究報告（初稿）座談會紀錄及參採情形

時間：115 年 10 月 22 日（星期四）下午 2 時

地點：立法院法制局 304 會議室

主席：陳組長世超　　紀錄：李振宇

參加人員：

一、學者專家

宏道法律事務所　蔡律師志揚

二、內政部國土管理署

專門委員　林純如

視　察　　吳書萍

三、本局出席人員

李研究員雅村

葉副研究員育彰

陳助理研究員韋佑

發言要點：

宏道法律事務所蔡律師志揚

一、 對於研究報告結論所提之疑問，敬表贊同，本人認為如無法於母法中規範，至少應於相關子法或行政指導中規制清楚。

二、 目前行政院版修正草案，雖已未再使用內政部版草案「委任」之用語，然而所謂「委託」全案管理機構，於法律定性上仍不外乎「委任」或「承攬」，與一般都市更新事業機構協議合建或權利變換具有「互易」之性質有所不同，而依據民法規定，不論委任或承攬，委任人或定作人皆可隨時終止契約，因此報告中所提及之「全案管理契約終止與實施者地位變動」之問題，立法者實有必要加以釐明。

三、 關於全案管理機構的「財務能力」及「專業人員配置」，究竟應採「從嚴」還是「從寬」的規制，應是相當具有爭議的問題，本人認為既然要將全案管理機構納入法律規範，就不宜「包山包海」地讓任何人只要成立了公司、請了幾位員工，就可以擔任都市更新全案管理的角色。然而，如果要採取「從嚴」規制之取向，建議應於法律中明定資格限制，以免有違反「法律保留」的疑慮（憲法保障人民職業選擇自由，其違憲審查標準可參考司法院釋字第 584 號等解釋)。

四、 「自主都更」最重要的兩項特徵為：(一）地主自己出資；(二）過程公開透明、地主有參與決策的機會（可參考國家住宅及都市更新中心於115年3月6日「擴大自主都更政策研討會」簡報揭明：「自主更新」具有利潤回歸地主、決策權回歸地主、程序公開、可獲政府補助等優點)；惟目前行政院版修正草案第 28 條第 3 項僅有關於「全案管理機構」之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項授權由中央主管機關訂定規範，至於「所有權人委託全案管理機構決策時其共識形成及決策運作」乙節，僅於立法說明中提及。既然修法已將地主自主都更不限於自組更新會，而查目前實務上許多由都市更新事業機構實施之個案，係以建商與地主

簽訂「委建契約」之方式行之，除了「地主自己出資」的特徵之外，相關事項仍幾乎是由建商主導，幾無「自主都更」之意涵，與傳統之建商主導實施實無二致，如此是否仍適合給予新法特別新增的容積獎勵或信用保證優惠，實值懷疑。基此，建議該條項修正為：「全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理、所有權人參與決策方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」。

參採情形：

一、 第一點至第三點意見，與本報告內容並未相左，錄供主管機關參考。

二、 第四點意見，本報告業已說明，所有權人依委託契約形成之決策機制，與都市更新法定程序有別，其決策方式及效力範圍允宜明確，爰所提意見錄供主管機關參考。

內政部國土管理署林專門委員純如：

一、 關於本報告所提全案管理機構因委託型態不同，允宜分別規範權限及責任部分：

(一) 查行政院版都市更新條例部分條文修正草案第 28 條，係為提供所有權人自主推動都市更新更多元之實施途徑，分別規範由逾半數土地及合法建築物所有權人直接委託全案管理機構擔任實施者，以及由都市更新會委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務二種方式。前者由全案管理機構依法擔任實施者，後者仍以都市更新會為實施者，爰二者位階及權責並不相同。

（二）全案管理機構擔任實施者時，自應適用都市更新條例有關都市更新事業計畫、權利變換及實施者監督管理等規定；另如受都市更新會委託辦理業務時，則應依雙方委託契約及相關法令執行，並不因受託而取代都市更新會之實施者地位。

二、 關於本報告所提所有權人依委託契約形成之決策機制，允宜明確其事項及效力範圍部分：

（一）查本次修正增訂逾半數所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業，係提供所有權推動都更多元選擇之途徑，並非逕得以雙方委託契約取代都市更新事業計畫報核所需之法定同意比例、或免除公開展覽、公聽會、聽證等程序。

（二）至於所有權人與全案管理機構間重大事項之決策方式、會議召開、資訊提供及執行權限等，考量不同更新單元之所有權人組成及案件情形並不相同，仍應保留雙方契約之彈性，尚無需再就內部決策事宜訂定規範。

三、 關於本報告所提全案管理機構統籌管理與法定專業業務界線部分：

查全案管理機構制度係引進具跨領域整合能力之專業團隊，協助所有權人辦理意願整合、專業團隊協調、行政程序、財務及工程進度管理等事項，並非賦予其取代建築師、專業技師、不動產估價師等專門職業人員之法定業務資格。涉及建築設計監造及不動產估價等需專業簽證之事項，仍應依相關專業法令辦理。後續研訂相關子法及作業手冊時，將注意專業用語及責任區分，以避免實務適用疑義。

四、 關於本報告所提全案管理契約允宜明定權利義務部分：

查全案管理機構受託辦理都市更新業務，涉及所有權人整合、規劃、融資及工程管理等不同階段事項，具體服務內容及報酬給付

方式，仍應依契約約定及民法等相關規定辦理。考量不同更新單元之所有權人組成及案件情形並不相同，且對於專業服務需求亦不相同，後續將於研訂全案管理機構子法時，併同研訂作業手冊供民眾參考，以兼顧權益保障及契約彈性。

五、 關於本報告所提契約終止與實施者地位變動未必同步部分：

查行政院版都市更新條例部分條文修正草案第 76 條已針對實施者違規、業務廢弛等情形，強化監督管理及後續處理機制。至涉及雙方契約終止後之通知、實施者變更、既有程序效力及權益銜接等事項，後續將再行研議。

六、 關於本報告所提全案管理機構退場或更換後之權利義務及資料承接部分：

查行政院版都市更新條例部分條文修正草案第 76 條已針對實施者違規、業務廢弛等情形，強化監督管理及後續處理機制，其範圍已涵蓋全案管理機構擔任實施者。至全案管理機構位擔任實施者部分，則依雙方契約規定辦理。

七、 關於本報告所提服務報酬、代墊費用及法定共同負擔應予區分部分

查全案管理機構之服務報酬及代墊費用，係依委託契約約定辦理；至採權利變換方式實施都市更新者，其共同負擔仍應依本條例第 51 條及都市更新權利變換實施辦法所定項目、計算方式及審議程序辦理。二者性質有別，並非委託契約約定之費用均得逕行列入共同負擔。後續將於訂定相關作業手冊時，明定相關指引供民眾參考，以兼顧所有權人權益保障及契約約定之彈性。

八、 關於本報告所提全案管理機構財務資格及個案風險應分層控管部分

（一）查行政院版都市更新條例部分條文修正草案第 28 條規定全案管理機構應具備相當財務能力及專業人員，並授權中央主管機關訂定相關資格及監督管理規範，主要係確保受託機構具有持續提供專業服務及履行義務之基本能力，並非要求其備妥每一都市更新個案之全部開發資金。

（二）至個案都市更新事業之財務計畫及實施風險控管，都市更新條例第 36 條針對都市更新事業計畫應表明事項已有規範；全案管理機構如依法擔任實施者，自應依該條規定提出個案風險控管方案。後續將依行政院版都市更新條例部分條文修正草案第 28 條授權研訂全案管理機構資格時，與現有規定及風險控管機制相互配合。

九、 關於本報告所提統籌選商利益關係揭露部分

查行政院版都市更新條例部分條文修正草案第28條已明定全案管理機構應負誠信經營、資訊揭露及與居民溝通等義務，係考量其統籌專業服務、協助選商及管理都市更新事業之角色，應確保所有權人獲得充分資訊，避免不當利益衝突。至全案管理機構與設計、估價、營造、融資或信託等合作對象間之利益關係揭露方式，後續將於授權子法及作業手冊中納入全案管理機構參與業務、選商程序等規範，以兼顧透明性與實務執行彈性。

參採情形：

一、 第一點、第三節、第四點、第五點、第七點、第八點、第九點意見，與本報告內容並未相左，爰所提意見錄供參考。

二、 第二點意見，本報告業已說明，所有權人依委託契約形成之決策機制，與都市更新條例所定法定程序有別。惟涉及重大財產處分、費用負擔及全案管理機構執行權限等事項，倘僅由契約約定，其決策

程序及法律效果是否足夠明確，尚存討論空間，爰本報告建議仍予維持，所提意見錄供參考。

三、 第六點意見，本報告業已說明，全案管理契約終止、實施者地位變動及業務資料承接，分屬不同法律關係。行政院版都市更新條例部分條文修正草案第76條雖已規劃強化實施者監督管理機制，惟契約終止或機構更換後之權利義務、既有行政程序效力及資料承接等事項，仍有進一步釐清必要。爰本報告建議仍予維持，所提意見錄供參考。

李研究員雅村

一、 本報告指出，行政院版都市更新條例修正草案第28條，擬使逾半數土地及合法建築物所有權人得直接委託全案管理機構實施都市更新事業，並就不同委託型態所生之法律地位、權限及責任提出區分規範之建議，值得肯定。惟所有權人之委託契約與全案管理機構依法取得實施者地位，分屬私法關係與都市更新法制之不同層次。倘以逾半數所有權人委託作為實施者資格之基礎，則委託比例之計算方式與認定時點、委託文件及所有權人資格之審查程序、實施者資格認定之法律效果，以及委託契約效力發生爭議時，對事業計畫報核、審議及核定程序之影響，均有進一步釐清之必要。此外，委託契約終止或委託比例變動後，是否影響既有實施者資格及其行政程序之銜接，亦值得檢視。爰建議主管機關研議建立實施者資格認定及委託文件審查機制，並釐清委託契約、實施者資格認定及事業計畫核定各階段之法律效果、資格變動之處理程序及相關救濟途徑，俾兼顧行政程序明確性及所有權人權益保障，供主管機關酌參。

二、 本報告指出，全案管理機構於都市更新事業計畫報核前，即可能參與更新方案、權利分配及財務條件之研擬。現行都市更新法令已就都市更新事業計畫之通知、公開展覽、公聽會、說明會、意見陳述及一定情形下之聽證等事項設有相關規定，所有權人及其他利害關係人亦得於都市更新審議期間提出陳情或意見。惟前開程序所提供之資訊是否已涵蓋全案管理機構於事業計畫報核前參與研擬之重要事項，及其資訊內容是否完整、及時且足以使所有權人理解可能影響其權益之更新方案、權利分配、財務條件、風險控管及全案管理機構之報酬或利害關係，仍有進一步檢討之必要。又如相關資訊有遺漏、錯誤或揭露不充分之情形，應由何一主體負擔補正、說明及損害賠償等責任，現行法制亦有釐清之必要。爰建議主管機關研議現行通知、說明會、公開展覽、公聽會、聽證及審議期間陳情程序，與事業計畫報核前資訊揭露及意見表達機制之銜接方式，並視全案管理機構之委託型態及實際參與程度，明確規範其資訊提供、資料保存、意見回應及錯誤或遺漏資訊之補正責任，以兼顧既有民眾參與制度及所有權人之實質程序保障，供主管機關酌參。

三、 本報告針對全案管理機構之財務能力、履約責任及利益衝突等風險提出研析。惟全案管理機構所涉風險，可能發生於事業計畫核定前之委託、事業整合及資金籌措階段，亦可能延續至事業計畫核定後之執行與財務管理階段。倘行政監督主要集中於事業計畫審查或核定後之處理，對於前期資訊不透明、資金運用、履約爭議及利益衝突等問題，恐難及時掌握及因應。爰建議主管機關依全案管理機構參與都市更新事業之不同階段及其所涉風險，研議建立相應之資訊申報、財務揭露、定期查核及異常通報措施，並釐清中央及地方主

管機關之監督權限、資訊通報及違規處理程序，俾建立兼顧風險預防、行政監督及事業執行效率之監理機制，供主管機關酌參。

參採情形：

第一點至第三點意見，與本報告內容並未相左，錄供主管機關參考。

葉副研究員育彰

一、 本報告針對全案管理機構之服務報酬、費用代墊及都市更新共同負擔之法律關係予以區分，並指出財務透明及風險控管之重要性，值得肯認。惟都市更新事業之前期作業，可能由全案管理機構先行代墊規劃、估價、測量及行政等相關費用，倘代墊費用之項目、金額、資金用途、償還條件及未成案時之負擔方式未予明確約定，日後可能衍生費用認列、服務報酬計算及所有權人負擔等爭議。尤其全案管理機構同時具有事業管理者及資金提供者之身分時，其代墊行為與後續費用請求間之關係，更涉及利益衝突及財務資訊透明等問題。考量前期資金安排可能影響所有權人之財產利益，爰建議主管機關研議代墊費用之事前揭露、支出憑證保存、專款或專戶管理、資金流向記錄及定期報告等機制，並明確區分基於委託契約所生之服務報酬或代墊費用債權，與依都市更新條例及相關規定經主管機關核定後所形成之共同負擔，供主管機關酌參。

二、 本報告就全案管理機構遴選建築師、營造廠商及其他專業服務者時可能發生之利益衝突提出揭露要求，已注意到全案管理機構參與選商所涉及之交易風險。惟利害關係之揭露，尚不當然足以確保遴選程序之公平及交易條件之合理。倘全案管理機構與受遴選之建築師、營造廠商、估價師、融資或信託機構及其他專業服務者間，具有控制、投資、業務往來或其他足以影響其獨立判斷之利害關係，

除應揭露相關關係外，尚須進一步建立利害關係迴避、替代決策及程序查核機制，以避免資訊不對稱或利益衝突影響所有權人權益。爰建議主管機關於相關契約範本或作業規範中，研議關係人及利害關係之定義、交易關係揭露、利害關係迴避、遴選及評選程序紀錄、比較報價或合理性審查，以及重大交易由所有權人確認或同意等機制，使利益衝突防範由單純資訊揭露進一步落實至交易決策程序，供主管機關酌參。

三、 本報告指出，全案管理機構之委託契約終止，與其法定實施者地位之變動應予區分，並就機構退場及業務資料承接提出建議，具有重要參考價值。惟全案管理機構於都市更新事業進行中退場，除涉及委託契約終止、實施者資格變動及業務資料移交外，尚可能影響既有專業服務契約、融資及信託安排、行政申請、資金運用及已完成工作成果之後續利用。倘未建立完整之退場及承接程序，恐因實施主體變動而增加都市更新事業停滯、資料散失、費用結算及權利義務爭議之風險。為維持都市更新事業之連續性，主管機關允宜研議全案管理機構退場時之通知及資格確認、資料及業務成果移交、既有契約及融資安排之承接、財務結算、未完成事項處理及行政程序銜接機制，並就新舊實施者或全案管理機構之責任分配及必要之過渡措施予以規範，俾兼顧所有權人權益、利害關係人之交易安全及都市更新事業之持續推動，供主管機關酌參。

參採情形：

第一點至第三點意見，與本報告內容並未相左，錄供主管機關參考。

陳助理研究員韋佑

一、 本報告問題研析與建議第四點，建議主管機關未來研訂全案管理契約範本時，允宜明確記載主要給付義務、契約終止等事項。建議分就兩面向處理：

（一）契約範本產生法律拘束力：主管機關得考量就所有權人與全案管理機構間權利義務訂定定型化契約範本、契約應記載及不得記載事項。允宜先確認該權利義務關係是否符合消費者保護法第2條所指消費者與企業經營者間就服務所生之消費關係。如認此類委任關係屬於消費者保護法所指「服務」、全案管理機構也符合「企業經營者」資格後，始有定型化契約範本相關規定之適用。

（二）契約範本僅供參考，不生拘束力：具體實踐上，或可參考日本組合施行市街地再開發事業業務代行示範契約（組合施行市街地再開発事業における業務代行モデル契約）[51]，惟該示範契約所訂示範條款僅 15 條，除禁止單方無正當理由解約外，對於解約事由及損害賠償約定未有框架性原則規範，供主管機關參酌。

二、 本報告問題研析與建議第一點，提及同一更新單元內已由都市更新會擔任實施者，是否仍容許逾半數所有權人另行委託全案管理機構取代之，其優先順序、原更新會既有程序之延續或終止，以及雙軌併行時之退場銜接機制，允宜明定之。惟都市更新會設立之目的即係擔任該更新單元之實施者，都市更新條例第27條即明定都市更新會設立係為自行實施都市更新事業，如欲另行委託全案管理機構取代，似應先循都市更新會設立管理及解散辦法解散該都市更新會，較符都市更新條例第27條規定意旨。如為求實務執行彈性並保障已

[51] 日本組合施行市街地再開發事業業務代行示範契約，網址：https://www.uraja.or.jp/wp-content/uploads/2021/11/daiko_5-keiyaku.pdf，最後瀏覽日期：115 年 10 月 22 日。

踐行更新事業之程序利益，至少應於委託全案管理機構實施時，同時表明其同意解散原都市更新會之意思，避免所有權人先後出具同意書同意實施者對象之內容產生矛盾，並符民法意思表示之「禁反言」原則。

三、 本報告問題研析與建議第二點，提及行政院版都市更新條例部分條文修正草案第 28 條之立法說明，所有權人之「共識形成及決策運作」，得由委託契約約定召開相關會議辦理，相關委託事項、決策方式等並擬透過後續子法及都市更新作業手冊予以規範。惟查該草案第28條第3項授權中央主管機關訂定子法，授權範圍僅為全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項，至所有權人依委託契約形成之決策機制，其組成、重大決策事項、決議方式及與全案管理機構執行權限等管理事項，均未有授權，將來似僅得於都市更新作業手冊予以簡要說明規範，無法產生法律規範之拘束效力。

四、 報告介紹全國市街地再開發協會所訂「組合施行市街地再開發事業業務代行模型契約」及其解說，就目前都市更新實務中全案管理機構分別具有都市更新會之受託人及法定實施者地位，相關規範面向所遇到問題點提供相應建議，值得肯認。

參採情形：

一、 第一點（一）意見，本報告業已就全案管理契約應依實際給付內容釐清契約定性及法律適用提出建議。至於所提訂定具有法律拘束力之定型化契約應記載及不得記載事項，是否適用消費者保護法相關規定，其法律適用及授權基礎宜由主管機關再予釐清，所提意見錄供主管機關參考。

二、 第一點（二）意見，本報告業已援引日本業務代行模型契約，作為全案管理契約治理及終止機制之比較法參考。至於未來研訂契約範本之具體內容及規範密度，宜由主管機關衡酌實務需求妥為規劃。所提意見錄供主管機關參考。

三、 第二點意見，本報告業已就同一更新單元內不同實施型態可能發生競合之情形，建議明定其優先順序及銜接機制，並就全案管理機構退場後之權利義務及業務資料承接提出建議。所提意見與本報告內容並未相左，錄供主管機關參考。

四、 第三點意見，本報告業已說明，行政院版都市更新條例修正草案第28條第3項尚未明列所有權人依委託契約形成之決策機制，並建議主管機關就重大事項之決策主體、決議方式及效力範圍予以明確規範。所提意見與本報告內容並未相左，錄供主管機關參考。

五、 第四點意見，與本報告研究方向一致，錄供參考。

散會：下午3時10分